



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.637.627 - RJ (2015/0125470-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **QUERO QUERO BARROS JÚNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
RECORRENTE : **MDL REALTY INCORPORADORA S/A**
ADVOGADOS : **MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652**
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
RECORRIDO : **CLOVIS LARDO**
RECORRIDO : **PAULA YURI SHIMONISHI LARDO**
ADVOGADO : **VALERIA TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ150523**

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. AUSENTES. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. DANOS MORAIS. SIMPLES ATRASO. AUSÊNCIA.

- Ação ajuizada em 12/04/2013. Recurso especial interposto em 20/03/2015 e distribuído a este gabinete em 25/08/2016.
- Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorrentes.
- Na ausência de contradição, omissão ou obscuridade, não existe violação ao art. 535, II, do CPC/73.
- O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
- Dano moral: agressão à dignidade da pessoa humana. Necessidade de reavaliação da sensibilidade ético-social comum na configuração do dano moral. Inadimplemento contratual não causa, por si, danos morais. Precedentes.
- A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.
- Além dos danos emergentes, a não entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador.
- Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 06 de dezembro de 2016(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.637.627 - RJ (2015/0125470-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : QUERO QUERO BARROS JÚNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : MDL REALTY INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
RECORRIDO : CLOVIS LARDO
RECORRIDO : PAULA YURI SHIMONISHI LARDO
ADVOGADO : VALERIA TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ150523

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MDL REALTY INCORPORADORA S/A, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão exarado pelo TJ/RJ.

Ação: indenização por danos materiais e morais, em razão de suposto descumprimento do Projeto, além de indenização por danos morais, em razão do atraso na conclusão e entrega de imóvel em construção, cujo prazo inicial era abril de 2011.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar as recorrentes a, solidariamente, ressarcir os valores despendidos a título de taxa de ligação (R\$ 3.500,00) e honorários de despachante (R\$ 4.200,00), com correção monetária a partir de cada desembolso, e pagar o valor correspondente às despesas com moradia alternativa pela parte autora (aluguéis), entre 27/10/2011 e 13/12/2011, no total equivalente a 1% sobre o valor atualizado do contrato.

Acórdão: ambas as recorrentes e as recorridas interpuseram apelações contra a sentença. O TJ/RJ, em decisão monocrática, negou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

provimento ao recurso das recorrentes e deu parcial provimento ao recurso dos autores. Após a interposição de agravo interno, o TJ/RJ manteve a decisão agravada, em julgamento assim ementado:

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. DEFEITO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. Sentença de parcial procedência. Alegação de ilegitimidade que não prospera. Na hipótese dos autos estamos diante de defeito na prestação de serviço, conforme disposto no artigo 14 do CDC. Responsabilidade objetiva das rés, que não se desincumbiram do ônus de comprovar a ocorrência de excludente prevista no §3º do artigo 14 do CDC. Prazo de prorrogação válido. Juros e multa contratuais devidos. Taxa de corretagem lícitamente fixada. Taxa de ligação definitiva que deve ser devolvida. Despesas com expedição de documentos não comprovadas. Valores com aluguéis que devem ser ressarcidos. Perdas e danos não demonstrados. Dano moral configurado e que merece ser compensado. RECURSO DESPROVIDO.

Embargos de declaração: opostos pelas recorrentes, foram rejeitados pelo TJ/RJ.

Recurso especial: alegam violação aos arts. 438, II, e 535, II, do CPC/73, por ausência de apreciação de elementos contidos no recurso de apelação, bem como aos arts. 413, 416, 724 e 944 do CC e do art. 51 da Lei 4.591/64, com o consequente afastamento da condenação de indenização por danos morais e também da devolução da taxa de ligação definitiva, comissão de assessoria, reembolso de alugueis e multa indenizatória. Sustentam, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões apresentadas às fls. e-STJ 650/667.

Prévio juízo de admissibilidade: o recurso foi inadmitido na origem pelo TJ/RJ (e-STJ fls. 670/673), tendo sido interposto agravo contra a decisão denegatória, ao qual dei provimento para determinar o julgamento do recurso especial.

Relatados os fatos, decide-se.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.637.627 - RJ (2015/0125470-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : QUERO QUERO BARROS JÚNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : MDL REALTY INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
RECORRIDO : CLOVIS LARDO
RECORRIDO : PAULA YURI SHIMONISHI LARDO
ADVOGADO : VALERIA TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ150523

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cinge-se a controvérsia a determinar: (i) se houve possível violação ao art. 535, II, do CPC por suposta ausência de apreciação de elementos contidos em recurso de apelação interposto pelas recorrentes; (ii) a suposta violação a dispositivos de legislação federal em razão da condenação por danos materiais; e (iii) da configuração de danos morais na hipótese dos autos.

I – Da violação ao art. 535, II, do CPC/73

Inicialmente, constata-se que o artigo 535 do CPC realmente não foi violado, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente colocados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

Assim, o Tribunal de origem, embora tenha apreciado toda a matéria posta a desate, tratou da questão da responsabilidade pelo atraso da entrega da obra sob viés diverso daquele pretendido pelo recorrente, fato que não dá ensejo à interposição de embargos de declaração.

Observa-se que o recorrente, na origem, se utilizou dos embargos de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

declaração com efeitos infringenciais. Por essa razão, não se verifica, na hipótese, a pretensa ofensa ao art. 535, II, do CPC.

II – Dos danos materiais causados devido ao atraso da entrega do imóvel

Neste momento, é imperioso debruçar-se sobre duas questões: (i) a existência de dano material e (ii) a legalidade de taxas e comissões cobradas pelas recorrentes (taxa de ligação definitiva e de serviços de assessoria técnica).

i) Do atraso na entrega do imóvel em construção

Com fundamento em interpretação das cláusulas do contrato celebrado entre recorrentes e recorridas, alega-se que o atraso na entrega não teria sido de 47 (quarenta e sete) dias, como fixado pela sentença e pelo acórdão recorrido, mas de apenas 13 (treze) dias e, assim, não haveria que se falar em dano material a ser suportado pelas recorridas.

Contudo, impossível conhecer-se de tal discussão, uma vez que seria imprescindível a realização de interpretação de dispositivos contratuais e a reanálise de matéria fático-probatória, o que foi feito exhaustivamente pela Justiça ordinária. Desse modo, aplica-se nesse ponto o conteúdo das Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

ii) Da legalidade das taxas e comissões cobradas

Ademais, as recorrentes sustentam que todas as taxas e comissões cobradas em razão da assinatura do contrato de aquisição de móvel ainda em construção, quais sejam taxa de ligação definitiva e de serviços de assessoria técnica.

No entanto, no julgamento do REsp 1.599.511/SP, realizado em 24/08/2016 e em conformidade com o procedimento disposto no art. 1.040 do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CPC/15, a Segunda Seção esta Corte fixou a tese segundo a qual é abusiva a cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel, conforme ementa abaixo transcrita:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição.

Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp 1599511/SP, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

III – Da configuração do dano moral em atraso de entrega de unidade imobiliária de imóvel em construção.

Na hipótese dos autos, revisando sentença de 1º grau de jurisdição – que afastava a existência de prejuízos extrapatrimoniais –, o TJ/RJ concluiu que *“com relação ao dano moral, não há dúvidas quanto à sua ocorrência. A postura das rés acarretou prejuízos de ordem moral aos autores, que tiveram de suportar abusos na maioria das cobranças, além de atraso na entrega das chaves do apartamento, sendo obrigados a recorrer ao Judiciário para resolver problemas causados exclusivamente pela conduta daquelas”*. A seguir, passou a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

discorrer sobre o valor do *quantum debeatur*.

De fato, para haver a reparação por danos morais, devem estar preenchidos os três pressupostos de responsabilidade civil em geral, quais sejam: a ação, o dano e o nexo de causalidade entre eles. Apenas nessa hipótese, surge a obrigação de indenizar.

Esse destaque é importante porque, na lição de Carlos Alberto BITTAR, “**nem todo atentado a direitos de personalidade em geral é apto a gerar dano de cunho moral**”, pois os danos podem se esgotar nos aspectos físicos ou materiais de uma determinada situação.

Nesse viés, pode-se acrescentar que dissabores, desconfortos e frustrações de expectativa fazem parte da vida moderna, em sociedades cada vez mais complexas e multifacetadas, com renovadas ansiedades e desejos, e por isso não se pode aceitar que qualquer estímulo que afete negativamente a vida ordinária configure dano moral.

A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

Esse cuidado é ainda mais importante em relações de consumo, que em razão de sua complexidade apresentam óbvios desafios quando se trata de responsabilização pela ocorrência de danos morais. Nesse ponto, adiantou-se o legislador a prever expressamente no art. 6º, VI, CDC, como um direito do consumidor, a “efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos”.

Nessas circunstâncias, portanto, há que se verificar se o bem ou serviço defeituoso ou inadequadamente fornecido tem a aptidão de causar sofrimento, dor, perturbações emocionais e psíquicas, constrangimentos, angústia,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desconforto espiritual ensejadores de danos morais. Maiores preocupações deve o julgador haver quando se pleiteia danos morais no âmbito de uma relação de consumo, pois – repita-se – **não é qualquer descumprimento que enseja a indenização de danos morais.**

Aliás, há muito esta Corte superior manifestou-se nesse sentido, no julgamento do REsp 202.564/RJ (Quarta Turma julgado em 02/08/2001, DJ 01/10/2001, p. 220). Posicionamento que foi corroborado pela Terceira Turma, no julgamento do REsp 1.426.710 (julgado em 25/10/2016, DJe 08/11/2016), conforme ementa transcrita abaixo.

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DANO MORAL. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. NÃO CONFIGURADO.

1. Ação ajuizada em 12/07/2011. Recurso especial interposto em 23/08/2013 e distribuído a este Gabinete em 25/08/2016.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento de parte do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. Dano moral: agressão à dignidade da pessoa humana. Necessidade de reavaliação da sensibilidade ético-social comum na configuração do dano moral. Inadimplemento contratual ou vício do produto não causa, por si, danos morais.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, parcialmente provido.

Para a configuração do dano moral no caso de atraso na entrega de imóvel, o STJ tem entendido que, muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: AgInt no AResp 301897/RJ, 4ª Turma, DJe 22/09/2016; AgRg no AResp 809935/RS, 3ª Turma, DJe 11/03/2016; e, REsp 1551968/SP, 2ª Seção, DJe 06/09/2016.

Ainda nesse sentido, em recente julgamento, a Terceira Turma afastou a condenação de dano moral por atraso de entrega de unidade imobiliária, conforme visto no REsp 1.633.274/SP (julgado em 08/11/2016, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

11/11/2016), em cuja decisão esta Corte afirmou que

A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73).

Em razão do exposto, pela ausência de circunstâncias ao caso concreto que sejam capazes de provocar graves lesões à personalidade dos recorridos, resta afastada a configuração do dano moral na hipótese dos autos, considerando que, como já manifestado por este STJ, o dano moral exsurge de agressão à dignidade da pessoa humana, conforme assentado no julgamento do REsp 1.426.710 (Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 08/11/2016).

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE o recurso especial e, nessa parte, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO com fundamento no art. 255, § 4º, I e III, do RISTJ, para afastar a condenação à indenização por danos morais, em razão da ausência de seus pressupostos de configuração.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0125470-7 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.637.627 / RJ

Números Origem: 01421911220138190001 201524555879

PAUTA: 06/12/2016

JULGADO: 06/12/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : QUERO QUERO BARROS JÚNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
RECORRENTE : MDL REALTY INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : MARCÍLIO AFONSO LUSTOSA VIEIRA E OUTRO(S) - RJ004652
FRANCINE BARRETO VIEIRA ASSUMPÇÃO - RJ152465
RECORRIDO : CLOVIS LARDO
RECORRIDO : PAULA YURI SHIMONISHI LARDO
ADVOGADO : VALERIA TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S) - RJ150523

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.